

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **530/2022/KDTM-PT**

Ngày: 30-8-2022

V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê; tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa; tranh chấp hợp đồng thuê lại đất; tranh chấp hợp đồng hợp tác”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Mạnh Đoan Trang.

Các Thẩm Phán: Bà Nguyễn Thị Bích Vân

Ông Đào Quốc Thịnh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Trần Anh Tuấn – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 18 và 30 tháng 8 năm 2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 15/2022/TLPT-KDTM ngày 14/3/2022, về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê; tranh chấp hợp đồng mua bán hàng hóa; tranh chấp hợp đồng thuê lại đất, tranh chấp hợp đồng hợp tác”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 45/2021/KDTM-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2055/2022/QĐ-PT ngày 25/5/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8070/2022/QĐ-PT ngày 23/6/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 9108/2022/QĐ-PT ngày 13/7/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 9776/2022/QĐ-PT ngày 26/7/2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần A;

Địa chỉ: Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1959; Địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Hiếu T1- Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T.

Địa chỉ: xã L, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quốc T, sinh năm 1966; Địa chỉ: 161B Dạ Nam, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn H – Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Công ty Xuất Nhập khẩu và Đầu tư C;

Địa chỉ: Phường K, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp V;

Địa chỉ: phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Xuất Nhập khẩu và Đầu tư C và Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp V: Bà Nguyễn Thị A.

- Công ty TNHH V;

Địa chỉ: phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ryu Byoung K – Chức danh: Tổng Giám đốc.

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ K;

Địa chỉ: phường P, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Dương Thị G.

- Bà Nguyễn Minh H, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Phường M, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1959; Địa chỉ: phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Tại phiên tòa ngày 18/8/2022, ông Nguyễn Trọng T có mặt, ông Trần Hiếu T1 vắng mặt, ông Đinh Quốc T có mặt, ông Lê Văn H có mặt, bà Nguyễn Thị A có mặt, Công ty TNHH V có đơn xin vắng mặt, Công ty TNHH TM DV K có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa ngày 30/8/2022, ông Nguyễn Trọng T có mặt, ông Trần Hiếu T1 có mặt, ông Đinh Quốc T có mặt, ông Lê Văn H có mặt, bà Nguyễn Thị A có mặt, Công ty TNHH V có đơn xin vắng mặt, Công ty TNHH TM DV K có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn Công ty Cổ phần A có ông Nguyễn Trọng T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Theo Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 ngày 02/5/2007, Công ty Cổ phần A (sau đây gọi tắt là Công ty A) chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Công nghiệp và Dân cư T (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T, sau đây gọi tắt là Công ty T) toàn bộ tài sản hiện hữu trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê của Khu công nghiệp V gồm: xưởng sản xuất - văn phòng - nhà kho, đường nội bộ, cổng tường rào, hệ thống điện nước trong xưởng tổng thể, nhà ăn công nhân, nhà vệ sinh công nhân, nhà để xe, bể nước ngầm, đài nước sắt; toàn bộ thiết bị, máy móc của nhà xưởng hiện cho Công ty trách nhiệm hữu hạn V (sau đây gọi tắt là Công ty V) thuê, các công trình hạ tầng kỹ thuật khác trên khu đất và 10.000 m² đất thuê với thời gian thuê còn lại của Công ty Xuất Nhập khẩu và Đầu tư C hiện do Công ty A đang sở hữu tại địa chỉ Lô B28/I và B29/I Đường số 2B, khu công nghiệp V, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị chuyển nhượng là 31.400.000.000 đồng bao gồm giá trị nhà xưởng là 27.000.000.000 đồng và số tiền 275.000 USD. Khoản tiền 275.000 USD này là khoản tiền 2 Công ty (Công ty V và Công ty Bumjin Vina) thuê nhà máy đã ứng trước và được thỏa thuận trừ dần vào tiền thuê nhà máy vào 5 năm cuối của hợp đồng thuê, Công ty T phải chịu trách nhiệm khi nhận chuyển nhượng Nhà máy.

Ngày 22/05/2007, hai bên ký tiếp Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT, theo đó Công ty A đã không giữ lại số tiền 275 000 USD mà giao cho Công ty T số tiền trên dùng để giữ lại 20% cổ phần của Xí Nghiệp may được thể hiện tại Điều 3, bao gồm tiền mặt là 275 000 USD và 2.000.000.000 VND (Hai tỷ đồng) sẽ góp thêm trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày có thông báo bằng văn bản của Công ty T (Điều 1);

Như vậy: khoản tiền 275 000 USD Công ty A không giữ lại và được gắn liền với 20% vốn góp của Công ty A tại Nhà máy khi chuyển nhượng cho Công ty T, cho đến nay Công ty A chưa nhận được thông báo góp vốn bổ sung và cũng chưa được nhận lợi nhuận từ khoản đầu tư nêu trên. Từ năm 2007 đến nay bị Công ty T chiếm giữ trái pháp luật, hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT từ ngày ký cho đến nay không được Công ty T thực hiện;

Trong quá trình chuyển nhượng các hợp đồng nêu trên đều không qua công chứng theo quy định của pháp luật;

Ngay sau khi ký Hợp đồng trên Công ty A đã nghiêm túc giao toàn bộ nhà máy hoàn chỉnh và các khoản quyền lợi thu được từ việc cho thuê nhà máy cho Công ty T; Công ty T đã khai thác nhà máy suốt thời gian từ đó đến nay.

Trong khi đó từ tháng 01/2007 đến ngày 22/05/2019 kéo dài trên 12 năm với số tiền thực nhận là 25.514.752.042 đồng. Công ty T đang chiếm giữ tiền đất của Công ty A mà không chuyển trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V là 1.398.755.726 đồng;

Trong hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT ngày 22/05/2007 mặc dù trang 1 ghi bên B là bà Nguyễn Minh H, phía dưới đóng mộc Công ty A, theo bà Nguyễn Minh H trình bày là số tiền 275 000 USD góp vốn với Công ty T là tiền của Công ty Cổ phần A mà bà là đại diện góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty T, chứ không phải tiền của cá nhân bà, do vậy việc bà ký đóng mộc của Công ty Cổ phần A là hoàn toàn hợp pháp;

Hợp đồng này do Công ty T soạn chuyển cho Công ty A ký, tại Điều 3 thể hiện: Vốn và phần góp vốn:

3.1: Vốn của nhà xưởng được ấn định là 31.400.000.000 đồng Việt Nam (Ba mươi một tỷ bốn trăm triệu đồng Việt Nam), trong đó:

- Nhà xưởng, máy móc thiết bị : 27.000.000.000 đồng Việt Nam (Hai mươi bảy tỷ đồng);

- Tiền mặt là 275 000 USD (Hai trăm bảy mươi lăm nghìn đô la Mỹ)

3.2: Vốn góp:

- Bên B: 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng chẵn)

- Phần vốn còn lại bên A tự cân đối bằng nguồn vốn tự có Công ty và nguồn vốn vay Ngân hàng;

Từ đó thể hiện khoản tiền 275.000 USD Công ty A đã bàn giao cho Công ty T để hợp tác kinh doanh;

Tuy nhiên trên 14 năm qua Công ty T không thực hiện nghĩa vụ của mình, chiếm giữ luôn khoản tiền 275 000 USD và không thông báo cho Công ty A góp vốn bổ sung như cam kết tại Điều 1 Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT ngày 22/05/2007;

Từ đó thấy rằng Công ty T đã vi phạm nghiêm trọng các cam kết trong Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 và Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty A;

Nay Công ty A yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 ngày 02/05/2007 vô hiệu, đồng thời tuyên hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03.HĐKT ngày 22/05/2007.

Đồng thời yêu cầu Tòa án tuyên buộc Công ty T phải hoàn trả cho Công ty A các khoản thu và tài sản như sau:

(1) Công ty T phải giao toàn bộ nhà xưởng, công trình xây dựng phụ trợ mà Công ty A đã giao cho Công ty T trước đây (đất và tài sản trên đất) thuộc Lô B28I và B29I, đường số 2B, Khu công nghiệp V, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty A không yêu cầu Công ty T phải bàn giao toàn bộ máy móc thiết bị của các dây chuyền may mà hiện đang cho Công ty TNHH V thuê;

(2) Công ty T phải trả lại cho Công ty A toàn bộ số tiền cho thuê nhà xưởng thu được (tính đến tháng 12/2021 là 175 tháng) là 23.000 USD/1 tháng x 175 tháng = 4.025.000 USD (bốn triệu không trăm hai mươi lăm nghìn Dolla Mỹ) và được quy đổi theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước công bố là 22.982,50VND/1 USD, thành tiền là: 4.025.000 USD x 22.982,50 đồng = 92.504.562.500 đồng (chín mươi hai tỷ năm trăm lẻ bốn triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng);

Buộc Công ty T phải hoàn trả cho Công ty A khoản tiền 275.000 USD bị Công ty T chiếm dụng từ năm 2007 đến nay, được quy đổi thành tiền Việt Nam là 275 000 USD x 22.982,50VND/1 USD = 6.320.187.500 đồng (sáu tỷ ba trăm hai mươi triệu một trăm tám bảy nghìn năm trăm đồng);

(3) Công ty T thanh toán trả cho Công ty A số tiền 1.398.755.726 đồng mà Công ty T đang chiếm giữ chưa nộp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V, đồng thời Công ty T phải chịu toàn bộ tiền lãi phát sinh do chiếm giữ lại số tiền mà đúng ra đã phải nộp thay Công ty A đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V vào năm 2007 được xác định trên cơ sở yêu cầu độc lập của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V.

Tổng cộng các mục (2 + 3) là: 98.824.750.000 đồng (Chín mươi tám tỷ tám trăm hai mươi bốn triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và 1.398.755.726 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi tám triệu bảy trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm hai mươi sáu đồng);

Công ty A sẽ thanh toán trả lại toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty T là: 25.514.752.042 đồng (Hai mươi lăm tỷ năm trăm mười bốn triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn không trăm bốn mươi hai đồng), và một khoản tiền lãi theo Điều 5 Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 là không quá 12% trên tổng số tiền theo Hợp đồng

kinh tế số 05/HĐKT2007, tương ứng là: 31.400.000.000 đồng x 12% = 3.768.000.000 đồng. Cộng 02 khoản là 29.282.752.042 đồng (Hai mươi chín tỷ hai trăm tám mươi hai triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn không trăm bốn mươi hai đồng);

(4) Công ty A đồng ý thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V 1.980.063.990 đồng và một khoản tiền lãi theo quy định của pháp luật (phần tiền lãi này Công ty T phải trả thay cho Công ty A);

Công ty A không đồng ý với đơn phản tố của bị đơn Công ty T, vì không có căn cứ và hoàn toàn trái pháp luật.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T (tên cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Công nghiệp và Dân cư T) có ông Đình Quốc T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty A thuê đất theo Hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐ-TLĐ ngày 06/02/2001 với Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C với thời hạn thuê lại đất là 46 năm.

Ngày 08/5/2007, Công ty T ký kết Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 với Công ty A. Theo đó, Công ty A chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu của Công ty A tại địa chỉ Lô B28I và B29I, đường số 2B, Khu công nghiệp V, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 31.400.000.000 đồng bao gồm khoản tiền ứng trước của Công ty V và Công ty Bum Jin Vina đang thuê nhà xưởng của Công ty A. Hình thức thanh toán sẽ được thực hiện theo các phụ lục được ký kết kèm theo sau khi ký Hợp đồng 05 trên cơ sở có sự thống nhất bằng văn bản với các bên có quyền và nghĩa vụ liên quan đến Nhà xưởng gồm: Ngân hàng Phát triển tỉnh Đồng Nai, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển tỉnh Tây Ninh, Công ty Xuất Nhập khẩu và Đầu tư C, Công ty V; Công ty Bum Jin Vina; Ngân hàng Nông nghiệp – chi nhánh Phú Nhuận, Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp Dân cư T; Công ty Cổ phần A.

Ngày 24/5/2007, Công ty T đã ký kết phụ lục hợp đồng số 01 số 05-01/07/PLHĐ với Công ty A về việc chỉ định thanh toán cho đơn vị Công ty Cổ phần sản xuất muối công nghiệp Việt Nam tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh tỉnh Tây Ninh với số tiền 5.000.000.000 đồng.

Ngày 03/8/2007, Công ty T đã ký kết phụ lục hợp đồng số 02 số 05-02/07/PLHĐ và phụ lục hợp đồng về việc xác nhận đơn vị thanh toán như sau:

- Thanh toán cho Ngân hàng Phát triển tỉnh Đồng Nai theo 02 đợt: đợt 1 là 11.641.224.042 đồng, đợt 2 là 1.500.000.000 đồng.

- Thanh toán tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn-chi nhánh Phú Nhuận cho các đơn vị gồm: Công ty Cổ phần A là 1.608.000.000 đồng; Công ty TNHH TM-DV-XD Phương Thảo Nguyên là 1.000.000.000 đồng.

- Thanh toán tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh tỉnh Tây Ninh cho các đơn vị gồm: Công ty Cổ phần sản xuất muối công nghiệp Việt Nam là 851.000.000 đồng; Công ty Cổ phần May xuất khẩu A là 149.000.000 đồng.

- Thanh toán tại Ngân hàng Techcombank T cho Công ty A là 1.200.000.000 đồng.

- Thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền 3.129.763.087 đồng là tiền thuê đất mà Công ty A phải thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V để hoàn tất thủ tục cho thuê đất cho Công ty A. Nhằm đảm bảo Công ty A chuyển nhượng nhà xưởng cho Công ty T, Công ty T sẽ trực tiếp quản lý nguồn tiền này để thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V.

- Thanh toán cho Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn số tiền 921.012.871 đồng là số tiền Công ty A phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn để hoàn công nhà xưởng. Nhằm đảm bảo việc hoàn công nhà xưởng và sang tên cho Công ty T, Công ty T sẽ trực tiếp quản lý nguồn tiền này để thanh toán cho Công ty Cổ phần Vinaconex Sài Gòn.

Công ty A đã thực hiện việc bàn giao Nhà xưởng cho Công ty T quản lý và sử dụng.

Tính đến nay, Công ty T đã thanh toán cho Công ty A theo Hợp đồng số 05 với số tiền 29.985.720.792 đồng (bao gồm khoản nợ mà Công ty A ứng trước tiền thuê nhà xưởng của Công ty V và Công ty Bum Jin Vina). Số tiền 1.648.755.726 đồng Công ty T còn nợ là nợ tiền thuê đất của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V để chờ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Ngày 02/4/2009, Công ty T gửi văn bản số 06/CV/2008TN cho Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - chi nhánh tỉnh Tây Ninh và Cục Cảnh sát Điều tra tội phạm kinh tế - Bộ Công An với nội dung: Hợp đồng số 05 vẫn đang được thực hiện thì bà H - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc Công ty A bị cơ quan điều tra khởi tố và bắt tạm giam vì tội trốn thuế, mọi giao dịch giữa Công ty A và Công ty T bị gián đoạn. Việc hoàn thiện hồ sơ chuyển đổi chủ sở hữu đối với

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với nhà xưởng từ Công ty A và Công ty T bị kéo dài không phải lỗi của Công ty T. Văn bản trên được xác nhận với nội dung “Nguyễn Minh H đang bị tạm giam tại CQCSĐT – Bộ Công an ngày 13/4/2009”.

Từ năm 2009 đến năm 2018, Công ty T đã nỗ lực trong việc thực hiện thủ tục chuyển đổi chủ sở hữu đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản đối với nhà xưởng từ Công ty A sang Công ty T nhưng không thể thực hiện do bà H là người đại diện theo pháp luật của Công ty T bị bắt về tội trốn thuế.

Ngày 16/5/2018, Công ty T gửi văn bản đến Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V về việc đề nghị hỗ trợ các thủ tục còn lại trong việc sang tên nhà xưởng tại khu công nghiệp V. Theo đó, Công ty T xác nhận chịu trách nhiệm thanh toán số tiền thuê đất còn nợ và đề nghị Ban Quản lý các khu chế xuất và Công nghiệp Thành phố, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V hỗ trợ Công ty T tìm ra giải pháp chuyển quyền sở hữu tài sản của Công ty A sang Công ty T.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT ngày 22/5/2007 là hợp đồng ký giữa pháp nhân Công ty T và cá nhân bà Nguyễn Minh H, không liên quan đến pháp nhân là Công ty Cổ phần A, không liên quan đến hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 08/5/2007. Việc ghép khoản tiền cọc của 02 công ty Hàn Quốc (Công ty V và công ty Bum Jin Vina) vào hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT ký ngày 22/5/2007 là hoàn toàn không có cơ sở. Khoản tiền 275.000 USD đã được Công ty T thanh toán cho Công ty A thông qua việc nhận trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Molax và Công ty Bum Jin bằng việc cản trừ vào tiền thuê của các công ty này như đã nêu.

Công ty T không nhận từ Công ty A hay bà Nguyễn Minh H bất kỳ khoản tiền 275.000 USD nào để thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT ngày 22/5/2007 được ký kết nhưng bà Nguyễn Minh H đã không góp vốn theo thỏa thuận của hợp đồng. Công ty T và bà H đều không có ý kiến gì tại thời điểm hợp đồng cần phải thực hiện nghĩa là hai bên mặc nhiên đồng ý không thực hiện hợp đồng. Vì hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT ký ngày 22/5/2007 không thực hiện trên thực tế nên Công ty T đồng ý hủy hợp đồng theo yêu cầu của bà Nguyễn Minh H.

Như vậy, Công ty T hoàn toàn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty A.

Công ty T có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án:

(1) Công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 08/5/2007 (Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 08/5/2007 và Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 02/5/2007 là một) giữa Công ty Cổ phần A và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp và Dân cư T (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T);

(2) Buộc Công ty Cổ phần A phải hoàn tất các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng nhà xưởng cho Công ty T theo Hợp đồng 05, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc hoàn tất các thủ tục thuê lại đất và thủ tục chuyển quyền sở hữu Nhà Xưởng.

(3) Công nhận quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê (công trình nhà xưởng) tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V cho Công ty T. Theo đó, Công ty T được liên hệ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V (*là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C làm chủ đầu tư khu công nghiệp V*) và cơ quan có thẩm quyền để: (a) ký hợp đồng/ thỏa thuận xác lập quyền thuê đất của T trên cơ sở kế thừa các nội dung, điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐ-TLĐ ký ngày 06/02/2001 giữa Công ty A và Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C và các phụ lục liên quan; (b) thực hiện các thủ tục pháp lý, các công việc cần thiết khác để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V cho Công ty T; và (c) thực hiện các thủ tục pháp lý, các công việc cần thiết khác để xác lập quyền sở hữu công trình nhà xưởng tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V cho Công ty T.

(4) Công ty T đồng ý chịu trách nhiệm trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền thuê đất là 1.648.755.726 đồng và tiền thuế giá trị gia tăng là 331.308.264 đồng, tổng số tiền phải trả là 1.980.063.990 đồng. Tuy nhiên, đối với tiền lãi chậm thanh toán thì đề nghị được trả với mức lãi suất trong hạn là 10%/năm do lỗi của việc thanh toán không phải do Công ty T.

Theo ý kiến thống nhất trong suốt quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn luôn khẳng định Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 ngày 08/5/2007 luôn có hiệu lực pháp luật đầy đủ, không bị vô hiệu, bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án này. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 08/5/2007 vô hiệu thì Công ty T sẽ khởi kiện để yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu Công ty A bồi thường thiệt hại bằng một vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Xuất Nhập khẩu và Đầu tư C và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên khu công nghiệp V có cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/02/2001, Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C và Công ty Cổ phần May Xuất khẩu A ký hợp đồng thuê đất số 01/HĐ-TLĐ để thuê lại 10.000 m² đất thuộc lô B28I và B29I, đường số 2B, Khu công nghiệp V, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Thời hạn thuê là 46 năm. Phụ lục số 01 Hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐ-TLĐ ngày 06/02/2001 ký giữa Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C và Công ty Cổ phần May Xuất khẩu A.

Năm 2001, Công ty A thanh toán tiền thuê đất số tiền là 3.000.000.000 đồng.

Năm 2005, Công ty A thanh toán tiền thuê đất số tiền là 189.160.835 đồng.

Năm 2006, Công ty A thanh toán tiền thuê đất số tiền là 708.824.709 đồng.

Năm 2007, Công ty A thanh toán tiền thuê đất số tiền là 415.097.095 đồng.

Ngày 02/5/2007, Công ty A và Công ty T ký hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 về việc chuyển nhượng xí nghiệp may xuất nhập khẩu của Công ty A tại Khu công nghiệp V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 22/8/2007, Công ty T đã thay Công ty A thanh toán tiền thuê đất số tiền 1.500.000.000 đồng.

Ngày 04/3/2010, Công ty Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C ban hành Quyết định số 35/QĐ-CTY về việc giao làm Chủ đầu tư Dự án Khu công nghiệp V. Theo đó, giao cho Công ty TNHH một thành viên khu công nghiệp V là Công ty con do Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C đầu tư 100% vốn điều lệ sẽ trực tiếp làm chủ đầu tư thực hiện dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp V, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 31/5/2010, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty TNHH một thành viên khu công nghiệp V ký Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 370/HĐ-TĐ ngày 30/3/1998. Theo đó, điều chỉnh đơn vị thuê đất tại Hợp đồng thuê đất số 370/HĐ-TĐ ngày 30/3/1998, Phụ lục hợp đồng thuê đất số 2716/PLHĐTĐ-QHSĐĐ ngày 16/12/2003, Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 683/Pl-TNMT-QHSĐĐ ngày 22/01/2017 từ Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C sang Công ty TNHH một thành viên khu công nghiệp V.

Ngày 28/02/2019, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V xuất 01 hóa đơn GTGT số 0006883 ký hiệu AA/18P mẫu số 01GTKT3/001 cho Công ty A với nội dung “Thuê lại đất hợp đồng số 01/HĐ-TLĐ

ngày 06/02/2001” với tổng số tiền là 6.394.390.903 đồng, trong đó tiền thuế giá trị gia tăng là 581.308.264 đồng.

Ngày 22/5/2019, Công ty T đã thay Công ty A thanh toán tiền thuế giá trị gia tăng lần 1 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền 250.000.000 đồng.

Tính đến ngày 22/5/2019, Công ty A đã thanh toán tổng số tiền thuê đất là 4.313.082.639 đồng. Công ty T thanh toán thay cho Công ty A số tiền 1.750.000.000 đồng. Công ty A còn nợ số tiền thuê đất là 1.648.755.726 đồng và tiền thuế giá trị gia tăng (gọi tắt là GTGT) của số tiền thuê đất đã thanh toán là 331.308.264 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án buộc:

- Công ty Cổ phần A trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền thuê đất còn nợ theo Hợp đồng số 01/HĐ-TLĐ ngày 06/02/2001 là 1.648.755.726 đồng và tiền thuế GTGT là 331.308.264 đồng, tổng số tiền phải trả là 1.980.063.990 đồng.

- Tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 22/8/2007 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất nợ quá hạn T1 bình trên thị trường là 14,5%/năm (tương ứng 1,208%/tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 22/8/2007 đến ngày 12/4/2021 là 13 năm 07 tháng 22 ngày: $1.648.755.726 \text{ đồng} \times 14,5\%/\text{năm} \times 13 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 22 \text{ ngày} = 3.261.971.606 \text{ đồng}$.

Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V không có ý kiến trình bày, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, kết quả giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn có ảnh hưởng trực tiếp đến số tiền thuê đất mà Công ty A còn nợ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V theo Hợp đồng số 01/HĐ-TLĐ ngày 06/02/2001 vì:

- Theo Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 ngày 02/5/2007, Công ty Cổ phần A chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Công nghiệp và Dân cư T (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T) toàn bộ tài sản hiện hữu trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê của Khu công nghiệp V.

- Đến ngày 22/5/2019, Công ty T có thanh toán thay cho Công ty A số tiền thuê đất là 250.000.000 đồng.

Do đó, nay Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V yêu cầu Tòa án buộc đơn vị nào (Công ty cổ phần A hoặc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T) được Tòa án công nhận quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê (công trình nhà xưởng) tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V thì phải tiếp tục có trách nhiệm:

- Trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền thuê đất là 1.648.755.726 đồng và tiền thuế GTGT là 331.308.264 đồng, tổng số tiền phải trả là 1.980.063.990 đồng.

- Trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 22/8/2007 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất nợ quá hạn T1 bình trên thị trường là 14,5%/năm (tương ứng 1,208%/tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 22/8/2007 đến ngày 12/4/2021 là 13 năm 07 tháng 22 ngày: $1.648.755.726 \text{ đồng} \times 14,5\%/\text{năm} \times 13 \text{ năm } 07 \text{ tháng } 22 \text{ ngày} = 3.261.971.606 \text{ đồng}$.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH V có người đại diện theo pháp luật trình bày:

Ngày 12/9/2002, Công ty A và Công ty TNHH Molax Trading (sau đây gọi tắt là Công ty Molax Trading) ký hợp đồng số 09/2002/K.A.ML về việc Công ty A cho Công ty Molax Trading thuê nhà xưởng trên diện tích đất 5.000 m². Thời hạn thuê là 10 năm, mục đích thuê để thành lập doanh nghiệp sản xuất hàng may mặc xuất khẩu tại địa chỉ lô B28I và B29I, đường số 2B, Khu công nghiệp V, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá thuê là 15.000 USD. Công ty Molax Trading đặt cọc hợp đồng cho Công ty A là 200.000 USD.

Ngày 16/8/2005, Công ty TNHH V (sau đây gọi tắt là Công ty Molax) tham dự cuộc họp do Quỹ hỗ trợ phát triển chi nhánh Đồng Nai chủ trì cùng các đơn vị liên quan như: Ban quản lý dự án khu công nghiệp V, Công ty TNHH Bum Jin Vina, Ngân hàng NN và PT NT chi nhánh Phú Nhuận, Công ty cổ phần A về việc bán tài sản hình thành từ vốn vay tại khu công nghiệp V Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty A để thu hồi nợ.

Ngày 29/5/2007, Công ty V nhận được thư thông báo của Công ty A đề ngày 28/5/2007 về việc Công ty A thông báo đang làm thủ tục bán tài sản cho Công ty T. Theo đó, Công ty A đề nghị Công ty Molax liên hệ chủ mới là Công ty T để thỏa thuận lại việc thuê nhà xưởng.

Công ty V nhận được thư thông báo của Công ty A đề ngày 06/8/2007 thông báo đã bán tài sản cho Công ty T theo hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT ký ngày

08/5/2007. Theo đó, Công ty A thông báo Công ty T đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo hợp đồng mua bán nêu trên đối với Công ty A, Công ty A không còn thụ hưởng tiền cho thuê nhà xưởng của tháng 08/2007 và đề nghị Công ty V liên hệ chủ mới là Công ty T để thỏa thuận lại việc thuê nhà xưởng từ tháng 08/2007.

Ngày 05/8/2007, Công ty T và Công ty Molax ký hợp đồng thuê nhà xưởng số 02/07TNX/HĐ2007 với đơn giá là 16.500 USD/tháng (đã bao gồm VAT), thời hạn 08 năm, đặt cọc hợp đồng 200.000 USD chuyển sang từ khoản tiền Công ty Molax Trading đặt cọc cho Công ty A theo hợp đồng số 09/2002/KA.ML ngày 12/9/2002.

Hợp đồng số 02/07TNX/HĐ2007 ngày 05/8/2007 và các hợp đồng, phụ lục hợp đồng giữa Công ty T và Công ty V đã được thực hiện liên tục từ năm 2007 đến nay. Quá trình thực hiện, Công ty V đã thực hiện tốt việc trả tiền thuê nhà xưởng hàng tháng cho Công ty T, Công ty T đã hoàn trả cho Công ty V tiền cọc 130.000 USD nên tiền cọc còn lại giữa hai bên là 70.000 USD.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn, yêu cầu độc lập của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V thì Công ty Molax không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Căn cứ theo hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất giữa Công ty A và Công ty T, cam kết đảm bảo về mặt pháp lý của Công ty T. Ngày 01/3/2019, Công ty trách nhiệm hữu hạn Sản xuất Thương mại Dịch vụ K (sau đây gọi tắt là Công ty K) và Công ty T đã ký hợp đồng thuê nhà xưởng tại địa chỉ lô B28I và B29I, đường số 2B, Khu công nghiệp V, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Diện tích thuê là 5.000 m², thời hạn thuê là 05 năm kể từ ngày 01/3/2019, tiền đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng là 70.000 USD và sẽ được hoàn trả khi hết thời hạn thuê. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì Công ty K không có ý kiến gì. Công ty K có nguyện vọng được tiếp tục thuê nhà xưởng theo hợp đồng thuê đã ký kết, và cam kết thanh toán tiền thuê cho chủ tài sản hợp pháp theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Bà Nguyễn Minh H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Trong hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT ngày 22/05/2007 mặc dù trang 1 ghi bên B là bà Nguyễn Minh H, phía dưới đóng dấu Công ty Cổ phần A,

theo đại diện của bà Nguyễn Minh H trình bày thì số tiền 275.000 USD góp vốn với Công ty T là tiền của Công ty Cổ phần A mà bà là đại diện góp vốn hợp tác kinh doanh với Công ty T, chứ không phải tiền của cá nhân bà, do vậy việc bà ký đóng dấu của Công ty Cổ phần A là hoàn toàn hợp pháp. Do đó, bà thống nhất với toàn bộ ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án số 45/2021/KDTM-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A, gồm:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 ngày 02/05/2007 vô hiệu và Công ty Cổ phần A sẽ thanh toán trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T là: 25.514.752.042 đồng (hai mươi lăm tỷ, năm trăm mười bốn triệu, bảy trăm năm mươi hai nghìn, không trăm bốn mươi hai đồng); Công ty Cổ phần A sẽ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T tiền lãi theo Điều 5 Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 là không quá 12% trên tổng số tiền mà Công ty Cổ phần A đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T (theo quy định tại Điều 5 HĐKT số 05/HĐKT2007), tương ứng là: $31.400.000.000 \text{ đồng} \times 12\% = 3.768.000.000 \text{ đồng}$.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần A các khoản thu và tài sản như sau:

(1) Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải giao toàn bộ nhà xưởng, công trình xây dựng phụ trợ mà Công ty Cổ phần A đã giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T trước đây (đất và tài sản trên đất) thuộc Lô B28I và B29I, đường số 2B, Khu công nghiệp V, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo chứng thư thẩm định giá số 20142088/HCM ngày 18/01/2021 của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn. Công ty Cổ phần A không yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải bàn giao toàn bộ máy móc thiết bị, các dây chuyền may mà hiện đang cho Công ty TNHH V và Công ty K thuê;

(2) Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải trả lại cho Công ty Cổ phần A toàn bộ số tiền cho thuê nhà xưởng thu được (tính đến tháng 12/2021 là 175 tháng) là $23.000\text{USD}/1 \text{ tháng} \times 175 \text{ tháng} = 4.025.000 \text{ USD}$ (bốn triệu không trăm hai mươi lăm nghìn Dolla Mỹ) và được quy đổi theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước công bố là 22.982,50VND/1 USD, thành

tiền là: 4.025.000 USD x 22.982,50 đồng= 92.504.562.500 đồng (chín mươi hai tỷ năm trăm lẻ bốn triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng);

(3) Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần A khoản tiền 275.000 USD bị Công ty T chiếm dụng từ năm 2007 đến nay, được quy đổi thành tiền Việt Nam là 6.320.187.500 đồng (sáu tỷ ba trăm hai mươi triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng), không yêu cầu tính lãi suất;

(4) Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T thanh toán cho Công ty Cổ phần A số tiền 1.398.755.726 đồng mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T đang chiếm giữ chưa nộp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V, đồng thời Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải chịu toàn bộ tiền lãi phát sinh do chiếm giữ lại số tiền mà đúng ra đã phải nộp thay Công ty Cổ phần A đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V vào năm 2007 được xác định trên cơ sở yêu cầu độc lập của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V;

Tổng cộng các mục (2)+ (3) + (4) là: 92.504.562.500 đồng + 6.320.187.500 đồng + 1.398.755.726 đồng = 100.223.505.726 đồng.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T về việc:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 08/5/2007 (Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 08/5/2007 và Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 02/5/2007 là một) giữa Công ty Cổ phần A và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp và Dân cư T (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T);

- Buộc Công ty Cổ phần A phải hoàn tất các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Nhà Xưởng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T theo Hợp đồng 05, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc hoàn tất các thủ tục thuê lại đất và thủ tục chuyển quyền sở hữu Nhà Xưởng.

- Công nhận quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê (công trình nhà xưởng) tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T được liên hệ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V (*là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C làm chủ đầu tư khu công nghiệp V*) và cơ quan có thẩm quyền để: (a) ký hợp đồng/ thoả thuận xác lập quyền thuê đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T trên cơ sở kế thừa các nội dung, điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất số

01/HĐ-TLĐ ký ngày 06/02/2001 giữa Công ty Cổ phần A và Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C và các phụ lục liên quan; (b) thực hiện các thủ tục pháp lý, các công việc cần thiết khác để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T; và (c) thực hiện các thủ tục pháp lý, các công việc cần thiết khác để xác lập quyền sở hữu công trình nhà xưởng tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải thanh toán số tiền thuê đất, thuế giá trị gia tăng còn thiếu và lãi chậm trả.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền thuê đất và lãi chậm trả và thuế giá trị gia tăng còn thiếu là: 1.648.755.726 đồng (gốc) + 3.429.411.910 đồng (lãi) + 331.308.264 đồng (thuế giá trị gia tăng) = 5.409.475.900 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T còn phải trả Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền lãi theo lãi suất nợ quá hạn T1 bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT ngày 22/5/2007 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T và Công ty Cổ phần A.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 31/12/2021, nguyên đơn Công ty Cổ phần A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh H có đơn kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với những lý do:

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giá trị quyền sử dụng đất, không làm rõ chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay chỉ chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê, không định giá tài sản chuyển nhượng là vi phạm thủ tục tố tụng. Biên bản họp Hội đồng quản trị của Công ty A vắng mặt bà Nguyễn Hương Giang, trong khi đó bà Giang nắm 40% cổ phần của Công ty A. Bà Giang cư trú ở H Kỳ từ 2003 cho đến nay, vẫn chưa về Việt Nam. Do đó, việc bà Nguyễn Minh H đại diện Công ty A ký kết Hợp đồng kinh tế số 05 là vô hiệu. Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê phải công chứng. Hợp đồng kinh tế số 05 không công chứng là vô hiệu về mặt hình thức. Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03 bà H ký tên, dưới đóng mộc Công ty A nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ 20% cổ phần Công ty A trong Công ty T là không đúng quy định pháp luật.

Theo Hợp đồng kinh tế số 05 tại Điều 4 quy định: Trong thời gian thực hiện hợp đồng, Công ty A không được chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại đất đối với khu đất đã thuê nếu chưa được sự đồng ý của Công ty C. Hơn nữa chưa được cấp Giấy chứng nhận thì không được chuyển nhượng nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ việc này.

Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án.

- Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Thống nhất với trình bày và yêu cầu của Nguyên đơn.

- Đại diện bị đơn cũng như luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm với những lý do: Đối tượng chuyển nhượng theo Hợp đồng số 05 là chuyển nhượng toàn bộ tài sản hiện hữu trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê không thuộc trường hợp buộc phải công chứng theo quy định pháp luật. Tài sản này do Công ty A tạo lập hợp pháp nên việc chuyển nhượng không thể bị xem là trái pháp luật. Việc chuyển nhượng này cũng đã được Công ty V biết và thừa nhận việc chuyển nhượng này nên không vi phạm hợp đồng thuê lại đất giữa Công ty A và Công ty V. Việc bà Nguyễn Hương Giang nắm 40% cổ phần Công ty A không dự họp nhưng Nghị quyết số 12/NQ đã được thông qua với tỷ lệ 100% tổng số phiếu của tất cả cổ đông dự họp chấp thuận là đủ điều kiện theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Ngoài ra, bản thân bà Giang cũng không có ý kiến phản đối trong vụ án này. Thực tế các bên đã thanh toán đến 95% giá trị Hợp đồng số 05 cho Công ty A, căn cứ Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì

kể cả có vi phạm về hình thức thì Tòa án cũng công nhận hiệu lực của giao dịch. Như vậy, Hợp đồng số 05 có hiệu lực về mặt pháp lý, ràng buộc nghĩa vụ giữa Công ty A và Công ty T.

Đối với Hợp đồng số 03 ký giữa cá nhân bà Nguyễn Minh H và Công ty T, không liên quan đến Hợp đồng số 05, các bên đều không có ý kiến gì tại thời điểm Hợp đồng cần phải thực hiện, điều đó hiểu rằng các bên mặc nhiên đồng ý không thực hiện Hợp đồng.

Ngoài ra, Công ty A yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng phải định giá tài sản chuyển nhượng là không cần thiết.

- Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Xuất Nhập khẩu và Đầu tư C và Công ty TNHH MTV Khu công nghiệp V đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại các Điều từ 26 đến Điều 40, Điều 68, các điều từ Điều 93 đến Điều 97, Điều 195, 196 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thẩm phán đã tuân thủ đúng thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 297 và Điều 298 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 58, Điều 59, Điều 60, Điều 61, Điều 74, Điều 199, Điều 200, Điều 201, Điều 209 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Minh H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 45/KDTM-ST ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân quận B.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận của các đương sự; Sau khi nghe ý kiến của các luật sư, đại diện Viện kiểm sát; Sau khi thảo luận và nghị án;

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Minh H làm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng:

Xét thấy người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH V và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ K có đơn xin vắng mặt; ông Trần Hiếu T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, căn cứ điểm b Khoản 2 Điều 227, Khoản 1, 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty TNHH V, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ K và ông Trần Hiếu Trung.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn Công ty Cổ phần A và bà Nguyễn Minh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T đề nghị cấp phúc thẩm y án sơ thẩm. Đây là những vấn đề cần xem xét.

[3.1] Xét Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 ngày 02/05/2007 (ngày 08/5/2007)

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn và bị đơn xác nhận Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 ngày 08/05/2007 và Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 ngày 02/05/2007 có cùng nội dung, chỉ khác ngày giao kết. Do đó, có cơ sở xác định hai Hợp đồng kinh tế nêu trên là một, được viết tắt là Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007.

Công ty Cổ phần A và Công ty T giao kết Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 có nội dung: Công ty A chuyển nhượng cho Công ty T toàn bộ tài sản hiện hữu trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê của Khu công nghiệp V tại địa chỉ Lô B28/I và B29/I Đường số 2B, khu công nghiệp V, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị chuyển nhượng là 31.400.000.000 đồng bao gồm giá trị nhà xưởng là 27.000.000.000 đồng và số tiền 275.000 USD là khoản tiền của Công ty V và Công ty Bumjin Vina thuê nhà máy đã ứng trước và sẽ trừ dần vào tiền thuê trong 05 năm cuối của hợp đồng thuê. Hội đồng xét xử nhận thấy thỏa thuận tại thời điểm giao kết hợp đồng là tự nguyện, phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2003, Luật Thương mại năm 2005, Bộ luật Dân sự 2005 và các văn bản pháp luật khác có liên quan về chủ thể, nội dung và hình thức hợp đồng nên buộc các bên phải thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng.

Về hình thức của Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 được lập thành văn bản là phù hợp với quy định tại Điều 428, Điều 449 Bộ luật Dân sự năm 2005. Xét thấy, pháp luật không quy định việc chuyển nhượng tài sản trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê phải công chứng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên

Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 vô hiệu do vi phạm về hình thức vì hợp đồng không qua công chứng theo quy định pháp luật là không có cơ sở.

Căn cứ Hợp đồng thuê đất số 01/HĐ-TLĐ ngày 06/02/2001, Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C (sau này chuyển qua Công ty V) cho Công ty A thuê lại 10.000 m² đất thuộc lô B28I và B29I, đường số 2B, Khu công nghiệp V – huyện Bình Chánh (nay là phường H, quận B), Thành phố Hồ Chí Minh để sử dụng vào mục đích xây dựng văn phòng và nhà xưởng sản xuất; Thời hạn thuê là 46 năm. Theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 35 Luật Đất đai năm 2003, Điều 428, Điều 449 Bộ luật dân sự năm 2005 thì Công ty A là chủ sở hữu tài sản và là người có quyền sử dụng đất thuê được quyền chuyển nhượng lại tài sản và quyền sử dụng đất thuê cho Công ty T. Xét thấy, tại Công văn số 418 ngày 12/3/2019 của Công ty Khu Công nghiệp V thể hiện phía Công ty C đã nhận được Công văn ngày 24/8/2007 của Công ty A về việc đã chuyển nhượng xí nghiệp lại cho Công ty T và phía Công ty C không phản đối. Như vậy, việc Công ty A ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty T toàn bộ tài sản hiện hữu trên đất gắn liền với quyền sử dụng đất thuê của Khu công nghiệp V là hoàn toàn có căn cứ. Do vậy, nguyên đơn cho rằng việc Công ty A ký Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 chuyển nhượng cho Công ty T trong khi chưa có giấy chứng nhận về tài sản và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với đất thuê là không có căn cứ.

Bên cạnh đó, Công ty A yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng phải định giá tài sản chuyển nhượng là không cần thiết.

Thực hiện hợp đồng, Công ty T đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho Công ty A theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng số 05/HĐKT2007 và Phụ lục số 01 ngày 24/5/2007, Phụ lục không số ngày 03/8/2007, Phụ lục số 02 ngày 03/8/2007 và đã cung cấp bảng kê chứng từ thanh toán. Ngoài ra, theo quy định tại Điều 3 hợp đồng, Công ty A “bàn giao tài sản cho bên B (Công ty T) khi bên B đã thực hiện xong việc thanh toán cho bên A (Công ty A) theo khoản 2 Điều 2 Hợp đồng”. Ngày 06/8/2007, Công ty A có thư Thông báo gửi đến Công ty V trong đó có nội dung “*Nay Công ty A thông báo đến Molax là Công ty T đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính đối với hợp đồng số 05 nêu trên đối với Công ty A...*”. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện phía nguyên đơn cũng xác nhận đã bàn giao mặt bằng, nhà xưởng cho Công ty T quản lý, sử dụng từ năm 2007. Do đó, việc Công ty A cho rằng Công ty T vi phạm nghĩa vụ thanh toán để yêu cầu tuyên bố Hợp đồng kinh tế vô hiệu là không có cơ sở.

Công ty A cho rằng Công ty T vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khu công nghiệp V số tiền thuê đất là 1.398.755.726 đồng. Tại khoản 5 Điều 1 Phụ lục Hợp đồng số 02 ngày 03/8/2007, hai bên thỏa thuận Công ty T phải thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khu công nghiệp V số tiền 3.129.763.087 đồng. Đây là số tiền thuê đất Công ty A phải thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khu công nghiệp V hoàn tất thủ tục cho thuê đất (ra sổ đỏ) cho Công ty A. Nhằm để đảm bảo việc hoàn tất thủ tục thuê đất của Công ty A, để đảm bảo việc sang tên cho Công ty T, Công ty T được trực tiếp quản lý nguồn tiền này để thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Khu công nghiệp V. Do hợp đồng và phụ lục đính kèm hoàn toàn không có nội dung xác định thời hạn thanh toán cụ thể nên ko có cơ sở xác định bị đơn vi phạm thanh toán số tiền này.

Căn cứ theo Điều 3 Hợp đồng số 05/HĐKT2007, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải hoàn tất các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Nhà xưởng cho T theo hợp đồng, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc hoàn tất các thủ tục thuê lại đất và thủ tục chuyển quyền sở hữu Nhà xưởng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê tại Khu công nghiệp V theo hợp đồng hai bên đương sự đã giao kết. Nhận thấy, phía nguyên đơn đã bàn giao tài sản trên đất và mặt bằng đất thuê cho bị đơn sử dụng, phía bị đơn cũng đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn. Như vậy, việc bị đơn yêu cầu công nhận sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê là có cơ sở chấp nhận.

Từ những căn cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty A về việc tuyên Hợp đồng số 05/HĐKT2007 vô hiệu và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty T là có cơ sở.

[3.2] Xét Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03.HĐKT ngày 22/05/2007

Căn cứ Hợp đồng số 03.HĐKT nhận thấy: chủ thể của hợp đồng là Công ty T và cá nhân bà Nguyễn Minh H (không thể hiện chức danh, chức vụ), phân ký tên đóng dấu lại thể hiện chữ ký của bà H và con dấu của Công ty A. Tuy nhiên, căn cứ Khoản 1.2 Điều 1 Hợp đồng có nội dung: hình thức hợp tác: Bên B (bà H) góp vốn bằng tiền mặt với số vốn góp 2.000.000.000 đồng; Khoản 3.2 Điều 3 có nội dung: Vốn góp: Bên B: 2.000.000.000 đồng, Phần vốn còn lại bên A tự cân đối bằng nguồn vốn tự có của Công ty bên A và nguồn vốn vay ngân hàng.

Theo trình bày của nguyên đơn thì Công ty A không giữ lại số tiền 275.000USD mà Công ty Molax và Công ty Bumjin Vina thuê nhà máy đã ứng

trước và dùng số tiền này để giữ lại 20% cổ phần xí nghiệp may. Tuy nhiên, nội dung Hợp đồng số 03.HĐKT nêu trên không thể hiện điều này và nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, như đã nhận định phía trên, nguyên đơn đã xác nhận bị đơn hoàn tất nghĩa vụ tài chính cho nguyên đơn theo Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007. Như vậy, có cơ sở cho rằng Công ty T giao kết Hợp đồng số 03.HĐKT với cá nhân bà H. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty A không có quyền khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03.HĐKT ngày 22/05/2007 và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng này của nguyên đơn căn cứ theo Điều 186, điểm a Khoản 1 Điều 192, điểm g Khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật.

[3.3] Xét yêu cầu buộc bị đơn phải hoàn trả toàn bộ nhà xưởng, công trình theo chứng thư thẩm định giá ngày 18/01/2021 và toàn bộ số tiền cho thuê nhà xưởng thu được tính đến 12/2021 = 92.504.562.500 đồng:

Như đã nhận định nêu trên, hợp đồng số 05 có hiệu lực phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Đồng thời, nguyên đơn đã giao toàn bộ máy móc, thiết bị cho bị đơn, nhà xưởng và quyền sử dụng đất thuê cho bị đơn, do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả công trình, nhà xưởng và tiền cho thuê nhà xưởng thu được là không có cơ sở chấp nhận.

[3.4] Xét yêu cầu buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 275.000 USD do bị đơn chiếm dụng từ năm 2007 đến nay quy đổi thành tiền Việt Nam là 6.320.187.500 đồng:

Căn cứ nội dung Hợp đồng số 05/HĐKT2007 nhận thấy giá trị chuyển nhượng của hợp đồng là 31.400.000.000 đồng bao gồm tiền nhà xưởng là 27.000.000.000 đồng và tiền mặt 275.000 USD là khoản tiền ứng trước của Công ty V và Công ty Bumjin. Sau khi hợp đồng phát sinh hiệu lực, phía nguyên đơn đã có thư thông báo cho hai Công ty nêu trên, theo đó nguyên đơn không còn thụ hưởng tiền cho thuê nhà xưởng mà Công ty Molax và Công ty Bumjin sẽ chuyển trả cho chủ sở hữu mới là Công ty T, như vậy, số tiền 275.000 USD ứng trước nêu trên Công ty T sẽ giải quyết với Công ty V và Công ty Bumjin, không còn liên quan đến nguyên đơn. Căn cứ vào văn bản ý kiến đề ngày 04/6/2020 của Công ty V thì đối với khoản tiền 200.000 USD tiền cọc hợp đồng thì Công ty bị đơn đã hoàn trả 130.000 USD; theo nội dung Bản án số 118/2018/KDTM ngày 18/12/2018 của Tòa án nhân dân quận B thì Công ty Bumjin xác nhận đã khấu trừ tiền cọc 73.125 USD vào tiền Bumjin phải thanh toán cho bị đơn khi chấm dứt hợp đồng. Như vậy, phía bị đơn còn giữ lại của Công ty V là 70.000 USD, tuy

nhiên trong vụ án này phía Công ty V không có yêu cầu độc lập. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng bị đơn chiếm giữ số tiền 275.000 USD nêu trên và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.5] Đối với yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 1.379.763.087 đồng mà bị đơn đang chiếm giữ chưa nộp cho Công ty V và tiền lãi phát sinh:

Căn cứ Phụ lục số 02 và khoản 5 Điều 1 của Hợp đồng số 05/HĐKT2007 quy định: T phải thanh toán cho Công ty V số tiền 3.129.763.087 đồng, đây là số tiền thuê đất mà Công ty A phải trả cho V để V hoàn tất thủ tục ra sổ cho A. Nhằm đảm bảo việc sang tên cho T, T được trực tiếp quản lý nguồn tiền này để thanh toán cho V. Như vậy, việc Công ty T chưa nộp số tiền này cho Công ty V không ảnh hưởng đến quyền lợi và không còn liên quan đến Công ty A. Thực tế, bị đơn đã nộp cho Công ty V số tiền 1.750.000.000, còn lại 1.379.763.087 đồng. Do đó, Công ty A không có quyền khởi kiện đối với yêu cầu này. Do đó, Tòa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng quy định pháp luật.

[3.6] Xét yêu cầu độc lập của Công ty V:

Nhận thấy, năm 2001 Công ty C ký hợp đồng cho thuê lại phần đất nêu trên với Công ty A. Ngày 04/3/2010, Công ty C ban hành Quyết định số 35 về việc giao cho Công ty V trực tiếp làm chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh tại Khu công nghiệp V. Do đó, Công ty V là bên tiếp nhận quyền và nghĩa vụ của Công ty C tại Khu công nghiệp V. Theo hợp đồng thuê lại đất số 01 ngày 06/02/2001 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 06/02/2001 giữa Công ty C và Công ty A thì giá thuê đất là 6.256.070 đồng (chưa tính thuế 5%).

Sau đó, năm 2007, Công ty A ký hợp đồng số 05 chuyển nhượng toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê cho T. Phía Công ty V cho rằng thực hiện hợp đồng số 01, Công ty A còn nợ tiền thuê đất là 1.645.755.726 đồng và tiền thuế giá trị gia tăng của tiền thuê đất đã nộp là 331.308.264 đồng. Tại phiên tòa, phía bị đơn cũng thừa nhận Công ty A còn thiếu tiền thuê đất và thuế giá trị gia tăng như Công ty V trình bày. Do Công ty bị đơn đã nhận chuyển giao toàn bộ tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất của A nên Công ty T đồng ý về trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên cho Công ty V.

Về lãi suất chậm trả: Công ty V yêu cầu tính lãi suất chậm trả theo mức 14,5%/năm. Nhận thấy, phía bị đơn đã chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, do đó phải chịu lãi chậm trả theo quy định tại Điều 306 Luật Thương mại 2005.

Theo mức lãi suất T1 bình thu thập được là 14,7%/năm. Do đó, việc V yêu cầu mức lãi 14,5% thấp hơn mức lãi suất T1 bình 03 ngân hàng Tòa án thu thập được là có lợi cho T nên có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty V là có căn cứ.

Từ những nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bà H là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Giữ nguyên án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là Công ty Cổ phần A và bà Nguyễn Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà Nguyễn Minh H là người cao tuổi và có đơn xin miễn tạm ứng án phí nên được miễn án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Từ những phân tích trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần A và bà Nguyễn Minh H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A, gồm:

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 ngày 02/05/2007 vô hiệu và Công ty Cổ phần A sẽ thanh toán trả lại cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T toàn bộ số tiền đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T là: 25.514.752.042 đồng (hai mươi lăm tỷ, năm trăm mười bốn triệu, bảy trăm năm mươi hai nghìn, không trăm bốn mươi hai đồng); Công ty Cổ phần A sẽ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T tiền lãi theo Điều 5 Hợp đồng kinh tế số 05/HĐKT2007 là không quá 12% trên tổng số tiền mà Công ty Cổ phần A đã nhận từ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T (theo quy định tại Điều 5 Hợp

đồng kinh tế số 05/HĐKT2007), tương ứng là: $31.400.000.000 \text{ đồng} \times 12\% = 3.768.000.000 \text{ đồng}$.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần A các khoản thu và tài sản như sau:

(1) Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải giao toàn bộ nhà xưởng, công trình xây dựng phụ trợ mà Công ty Cổ phần A đã giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T trước đây (đất và tài sản trên đất) thuộc Lô B28I và B29I, đường số 2B, Khu công nghiệp V, phường H, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo chứng thư thẩm định giá số 20142088/HCM ngày 18/01/2021 của Công ty Cổ phần Giám định Thẩm định Sài Gòn. Công ty Cổ phần A không yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải bàn giao toàn bộ máy móc thiết bị, các dây chuyền may mà hiện đang cho Công ty TNHH V và Công ty K thuê;

(2) Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải trả lại cho Công ty Cổ phần A toàn bộ số tiền cho thuê nhà xưởng thu được (tính đến tháng 12/2021 là 175 tháng) là $23.000\text{USD}/1 \text{ tháng} \times 175 \text{ tháng} = 4.025.000 \text{ USD}$ (bốn triệu không trăm hai mươi lăm nghìn Dolla Mỹ) và được quy đổi theo tỷ giá do Ngân hàng Nhà nước công bố là $22.982,50\text{VND}/1 \text{ USD}$, thành tiền là: $4.025.000 \text{ USD} \times 22.982,50 \text{ đồng} = 92.504.562.500 \text{ đồng}$ (chín mươi hai tỷ năm trăm lẻ bốn triệu năm trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng);

(3) Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải hoàn trả cho Công ty Cổ phần A khoản tiền 275.000 USD bị Công ty T chiếm dụng từ năm 2007 đến nay, được quy đổi thành tiền Việt Nam là 6.320.187.500 đồng (sáu tỷ ba trăm hai mươi triệu một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng), không yêu cầu tính lãi suất;

(4) Không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T thanh toán cho Công ty Cổ phần A số tiền 1.398.755.726 đồng mà Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T đang chiếm giữ chưa nộp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V, đồng thời Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải chịu toàn bộ tiền lãi phát sinh do chiếm giữ lại số tiền mà đúng ra đã phải nộp thay Công ty Cổ phần A đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V vào năm 2007 được xác định trên cơ sở yêu cầu độc lập của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V;

Tổng cộng các mục (2)+ (3) + (4) là: $92.504.562.500 \text{ đồng} + 6.320.187.500 \text{ đồng} + 1.398.755.726 \text{ đồng} = 100.223.505.726 \text{ đồng}$.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T về việc:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 08/5/2007 (Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 08/5/2007 và Hợp đồng số 05/HĐKT2007 ngày 02/5/2007 là một) giữa Công ty Cổ phần A và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Công nghiệp và Dân cư T (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T);

- Buộc Công ty Cổ phần A phải hoàn tất các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Nhà Xưởng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T theo Hợp đồng 05, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc hoàn tất các thủ tục thuê lại đất và thủ tục chuyển quyền sở hữu Nhà Xưởng.

- Công nhận quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất thuê (công trình nhà xưởng) tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T được liên hệ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V (*là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C làm chủ đầu tư khu công nghiệp V*) và cơ quan có thẩm quyền để: (a) ký hợp đồng/ thỏa thuận xác lập quyền thuê đất của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T trên cơ sở kế thừa các nội dung, điều khoản của Hợp đồng thuê lại đất số 01/HĐ-TLĐ ký ngày 06/02/2001 giữa Công ty Cổ phần A và Công ty Xuất nhập khẩu và Đầu tư C và các phụ lục liên quan; (b) thực hiện các thủ tục pháp lý, các công việc cần thiết khác để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T; và (c) thực hiện các thủ tục pháp lý, các công việc cần thiết khác để xác lập quyền sở hữu công trình nhà xưởng tại lô B28/I và B29/I, đường số 2B, khu công nghiệp V cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải thanh toán số tiền thuê đất, thuế giá trị gia tăng còn thiếu và lãi chậm trả.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền thuê đất và lãi chậm trả và thuế giá trị gia tăng còn thiếu là: 1.648.755.726 đồng (gốc) + 3.429.411.910 đồng (lãi) + 331.308.264 đồng (thuế giá trị gia tăng) = 5.409.475.900 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T chưa thi hành xong khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T còn phải trả Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền lãi theo lãi suất nợ quá hạn T1 bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần A đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T về việc yêu cầu hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 03/HĐKT ngày 22/5/2007 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T và Công ty Cổ phần A.

II. Về án phí và chi phí tố tụng:

1. Về chi phí tố tụng:

Công ty Cổ phần A chịu 90.000.000 đồng chi phí thẩm định giá và 10.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được căn trừ vào số tiền tạm ứng Công ty Cổ phần A đã nộp. Công ty Cổ phần A đã thi hành xong.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty Cổ phần A phải chịu 211.223.506 đồng (hai trăm mười một triệu hai trăm hai mươi ba nghìn năm trăm lẻ sáu nghìn đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 124.066.489 đồng (một trăm hai mươi bốn triệu không trăm sáu mươi sáu nghìn bốn trăm tám mươi chín đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018232 ngày 30/5/2019; số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0061620 ngày 30/7/2020 và số tiền 26.696.446 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn bốn trăm bốn mươi sáu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0061619 ngày 30/7/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần A còn phải nộp 57.460.571 đồng (năm mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi nghìn năm trăm bảy mươi một đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 113.409.476 đồng (một trăm mười ba triệu bốn trăm lẻ chín nghìn bốn trăm bảy mươi sáu đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0062685, ngày 11/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng T còn phải nộp 110.409.476 đồng (một trăm

mười triệu bốn trăm lẻ chín nghìn bốn trăm bảy mươi sáu đồng) án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên khu công nghiệp V số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.213.354 đồng (năm mươi sáu triệu hai trăm mười ba nghìn ba trăm năm mươi bốn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0061547 ngày 20/7/2020 và số tiền 18.229.899 đồng (mười tám triệu hai trăm hai mươi chín nghìn tám trăm chín mươi chín đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0063624, ngày 28/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Việc thi hành được thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần A phải chịu là 2.000.000 (Hai triệu) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0033207 ngày 10/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty A đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

III. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Thành viên
Hội đồng xét xử**

**Thẩm phán -
Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Bích Vân

Đào Quốc Thịnh

Đặng Mạnh Đoàn Trang

